

# ОСОБЕННОСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

*Д. Костенко (ГИУСТ БГУ)*

*Научный руководитель:*

*кандидат пед. наук, доцент А.Э. Титовицкая*

Коммерческая недвижимость – это объекты недвижимости, используемые для коммерческой деятельности с последующим извлечением постоянной прибыли. К ним относятся: офисные здания и помещения административно-офисного назначения; гостиницы, мотели,

дома отдыха; магазины, торговые центры; рестораны, кафе и другие пункты общепита; пункты бытового обслуживания, сервиса.

Проанализируем изменение стоимости коммерческой недвижимости, начиная с 2006 года.

Для 2006 года был характерен растущий спрос на офисные помещения. Некоторые развивающиеся субъекты бизнеса приобретали офисы в собственность. Рос спрос на торговые и торгово-развлекательные площади. Однако наибольшим спросом пользовались маленькие офисные помещения. На офисы класса «А» и «В» спрос превышал предложение, ввиду чего не прекращалось строительство ряда новых престижных бизнес-центров, а также существенно увеличивались арендные ставки и стоимость данных площадей.

Для 2007 года был характерен быстрый рост рынка коммерческой недвижимости и, как и в предыдущие годы, превышающий спрос, увеличивающиеся арендные ставки. Треть административных зданий относилась к классу «В2» по международной классификации (малопрестижные, несовременные, не в центре города) и лишь 10 % – к классу «А» (современные, элитные офисные здания). В 2007-м году было построено лишь два деловых центра (общей площадью 8 тыс. кв. м) класса «А» [5].

2008 год был характерен повышающимся ростом рынка коммерческой недвижимости, выгодой для инвестирования в данный сектор недвижимости. В офисном и складском секторах спрос стимулировался дефицитом площадей, в торговой сфере – ростом организованного розничного товарооборота.

Если на протяжении проанализированных нами лет сохранялась тенденция к увеличению стоимости и спроса на коммерческую недвижимость, то в 2009 году ситуация начала принимать иной оборот.

В бизнес-центрах класса «А» пустуют около 20 % офисов. Сокращение расходов на аренды – главный тренд рынка офисной недвижимости [3].

Экономические потрясения последнего года принесли серьезные изменения на рынок офисной недвижимости. Тенденции сместились кардинально. Международная консалтинговая компания Colliers International в своем ежегодном обзоре рынков коммерческой недвижимости стран Балтии и Беларуси прогнозирует, что ставки арендной платы будут снижаться, а спрос на нее будет падать [2].

По оценкам консалтинговой компании 2008 год изменил многое в офисной недвижимости. Речь идет, в первую очередь, о стремительном расширении офисных площадей: за 2008 год Минск прирос десятком бизнес-центров высокого класса (классы «А» и «В1» по международной классификации) общей площадью более 76 тыс. кв. м. Таким образом, общая площадь офисной недвижимости в белорусской столице, на начало прошлого года составлявшая около 175 тыс. кв. м., к началу 2009-го превысила цифру в 250 тыс. кв. м. При этом, учитывая, что строились бизнес-центры класса «А» и «В1», процент качественной офисной недвижимости в белорусской столице вырос [2].

Также Минск является лидером и по ставкам арендной платы. Если провести аналогию с западными странами, то можно сказать, что, во-первых, те офисные здания, которые у нас причисляются к классу «А», не всегда достойны такого звания на западе, а во-вторых, арендные ставки на порядок меньше наших, так в Варшаве арендная плата в бизнес-центрах класса «А» составляет EUR17-18, а в Минске ставки арендной платы в бизнес-центрах класса «В» на 1 января 2009 года составляли около 30 евро за кв. м., являясь непомерно высокими, а в минских бизнес-центрах класса «А» составляла 33–44 евро за кв.м. в месяц [2].

Однако существуют пути понижения стоимости коммерческой недвижимости, например использование лофтов как альтернативы бизнес-центрам. Данное понятие широко известно на Западе и постепенно перемещается в другие страны. Сущность лофта заключается в том, что пустующее промышленное здание переоборудуется в жилое или офисное помещение.

В завершении анализа коммерческой недвижимости в Республике Беларусь хотелось бы сказать, что, несмотря на неутешительные тенденции для владельцев бизнес-центров, в 2009 году ожидается серьезный прирост офисных площадей в Минске. В частности, планируется

сдать в эксплуатацию 14 новых бизнес- и многофункциональных центров общей площадью около 120 тыс. кв. м, из которых около 75 тыс. кв.м. будет предназначаться непосредственно для аренды под офисы. При этом большинство новых объектов будет относиться к престижным классам «А» и «В1» [2].

Сумеют они найти арендаторов или же будут стоять полупустыми, зависит, в первую очередь, от арендных ставок и от общей экономической ситуации в Беларуси. Пока в большей мере востребованы дешевые бизнес-центры класса «В2» – те самые, от которых еще год назад арендаторы отказывались в пользу более престижных офисов [2].

### **Литература**

1. Бизнес-центры растут и пустеют, но не дешевеют // Сайт информационного агентства «Интерфакс-Запад» [Электронный ресурс]. – 2009. – Режим доступа: [http://www.interfax.by/article/46866\\_](http://www.interfax.by/article/46866_) – Дата доступа: 19.11.2009.
2. В бизнес-центрах класса «А» пустуют около 20 % офисов // Сайт информационного агентства «Интерфакс-Запад» [Электронный ресурс]. – 2009. – Режим доступа: [http://www.interfax.by/article/40940\\_](http://www.interfax.by/article/40940_) – Дата доступа: 19.11.2009.
3. Лофт как альтернатива бизнес-центрам // Сайт информационного агентства «Интерфакс-Запад» [Электронный ресурс]. – 2009. – Режим доступа: [http://www.interfax.by/article/41208\\_](http://www.interfax.by/article/41208_) – Дата доступа: 19.11.2009.
4. Офисы в Минске: тотальный дефицит // Сайт информационного агентства «Интерфакс-Запад» [Электронный ресурс]. – 2008. – Режим доступа: [http://www.interfax.by/article/22012\\_](http://www.interfax.by/article/22012_) – Дата доступа: 19.11.2009.
5. Оценка коммерческой недвижимости // Сайт Национального кадастрового агентства [Электронный ресурс]. – 2009. – Режим доступа: [http://www.nca.by/rus/analis/service/ocenka\\_kommer/](http://www.nca.by/rus/analis/service/ocenka_kommer/) – Дата доступа: 19.11.2009.